

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone **Ub** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- Uba correspondant aux quartiers périphériques du centre,
- Uba1 correspondant à la zone inondable du Uba,
- Ubc correspondant au secteur du Loir qui constitue le secteur n° 3 de la ZPPAUP,
- Ubd correspondant au quartier de la Gare qui constitue le secteur n° 5 de la ZPPAUP,
- Ube correspondant à La Sinetterie qui constitue le secteur n° 6 de la ZPPAUP,
- Ubb : lotissements « La Bonneterie », « Le Filoir » et « Les Gloriettes », qui existent depuis plus de dix ans, et dont les règles demeurent applicables (cf. annexe n°4 « Liste des lotissements conservant leur règlement »).

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements divers sont soumis à permis d'aménager selon les dispositions des articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration préalable selon les dispositions des articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.
- Les travaux pouvant porter atteinte à l'aspect extérieur des bâtiments dans les secteurs n°3, n°5 et n°6 de la ZPPAUP seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de

dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

- Les bâtiments à construire situés dans un secteur de nuisance d'une infrastructure de transports terrestres classée doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions des décrets n°95-20 et n°95-21 pris pour l'application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. En secteurs Uba, Ubd et Ube

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages, ...) avant la réalisation de la construction principale.
- Les dépôts de pierre ou objets non inflammables à moins de 5 m du chemin de fer.
- Les dépôts de matières inflammables et les couvertures en chaume à moins de 20 m du chemin de fer.
- La construction d'éoliennes.

II. En secteur Ubai

- Toute construction nouvelle autre que celles mentionnées à l'article Ubai 2.
- Tout changement de destination d'un bâtiment existant visant à exposer davantage de personnes ou de biens au risque d'inondation.

- Les sous-sols, talus et remblais.
- Tous les travaux qui font obstacle au libre écoulement de l'eau.
- Le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants sauf si le site de stockage se situe à au moins 0.30 m au-dessus des plus hautes eaux connues.
- Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques.
- La construction d'éoliennes.

III. En secteur Ubc

- Toute construction nouvelle autre que celles mentionnées à l'article Ubc 2.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

I. En secteurs Uba, Ubd et Ube

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Sur l'assise foncière de l'ancienne station d'épuration, une étude de sol sera un préalable à l'autorisation de construire.

II. En secteur Ubai

Dans les secteurs inondables délimité aux documents graphiques, sont autorisées les extensions des constructions existantes, ou éventuellement toute nouvelle construction, à condition que le premier plancher soit situé au minimum à 0.30 m au-dessus des plus hautes eaux connues, que l'extension soit située dans l'ombre hydraulique de la construction existante et que les matériaux utilisés soient hydrophobes.

III. En secteur Ubc

- Tout aménagement garantissant le caractère naturel du secteur.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils ne modifient pas le caractère naturel du paysage.
- Les nouvelles installations et constructions devront être liées à la fonction naturelle et aquatique du secteur.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Elles doivent comporter une chaussée de 3.50 m de largeur au minimum.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les caractéristiques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité, téléphone et énergie renouvelable

- A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- Le recours à un système susceptible de permettre de capter une source d'énergie renouvelable (notamment capteurs solaires) peut être admis à condition d'assurer l'intégration paysagère et architecturale de ces éléments. Ils pourront ainsi être autorisés sous réserve de respecter les conditions générales suivantes à étudier au moment de la conception du projet :
 - positionnement sur une partie de construction peu ou pas visible depuis l'espace public, en privilégiant les implantations sur des volumes secondaires dont l'impact paysager est moindre que celui d'un volume de composition principal,
 - faire l'objet d'une véritable recherche de composition et d'intégration architecturale en ayant recours à des éléments (capteurs) susceptibles de s'intégrer dans des toitures, sans générer de surépaisseur importante et susceptibles d'être traités comme des verrières,
 - les pompes à chaleur ne devront pas être visibles de la rue,
 - les climatiseurs ne seront pas installés sur les façades,
 - les panneaux devront être encastrés dans le toit.

Pour les édifices de grande hauteur, ils seront à l'intérieur, ou intégrés dans la modénature de la construction.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La surface des parcelles devra être suffisante pour accueillir ce type de système.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La surface des parcelles devra être suffisante pour accueillir ce type d'aménagements.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).
- En aucun cas, les rejets d'eaux pluviales ne peuvent s'opérer dans les puits d'injection, puisard en lien direct avec la nappe.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet pour les terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée sur un terrain d'une superficie au moins égale à 600 m², cette superficie devant être entièrement située en zone constructible.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. En secteurs Uba, Ubc et Ube

- Les nouvelles constructions seront implantées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise. Dans le cas d'implantation en retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 5 m.

Toutefois, une implantation dans la marge de recul pourra être autorisée dans la mesure où elle se réalise dans la continuité du bâtiment existant auquel elle se raccroche.

- Des implantations différentes pourront être parfois être imposées; notamment pour les secteurs en bordure du Loir.

II. En secteur Ubd

- Les nouvelles constructions seront implantées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise. Dans le cas d'implantation en retrait, le bâtiment pourra disposer d'une aile en retour, perpendiculaire, présentant un pignon à l'alignement.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

- **Le long des voies de chemin de fer**, aucune construction ne sera autorisée autre qu'un mur de clôture, dans une distance de 2 m par rapport au chemin de fer.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les une des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. En secteurs Uba, Ubd et Ube

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

SECTEURS	Emprise
Uba, Ubd	40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction
Ube	Sans objet

- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

II. En secteur Ubc

L'emprise au sol des nouvelles constructions, liées à la fonction naturelle et aquatique du secteur, est limitée à 20 m² afin de préserver le caractère naturel de ce secteur sensible.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. En tous secteurs

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve de s'insérer en équilibre et harmonie dans l'environnement urbain.

II. En secteur Uba, Ubd et Ube

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder :
 - 6 m pour toutes les constructions à l'exception des annexes,
 - 3 m pour les annexes.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

III. En secteur Ubc

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 2.50 m.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

I. En tous secteurs

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.
- Sur les terrains en pente, les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.
- Les installations et constructions nouvelles, les aménagements et restaurations de bâtiments existants devront respecter les prescriptions de la ZPPAUP.

- A l'intérieur des cônes de vues repérés sur les documents graphiques, l'implantation des constructions, leur volume, leur hauteur, l'orientation des toitures, les clôtures ainsi que les plantations de haute tige devront être étudiés de façon à composer un cadre homogène et harmonieux avec le terme de vue (le monument), principalement depuis les points d'origine et depuis le terme de vue. Les matériaux employés en couverture, façade et pour les clôtures ne devront en aucune manière s'inscrire en contraste violent d'aspect et de couleur avec l'aspect et la coloration générale du terme de vue et des éléments de paysage qui sont vus en même temps que lui ou depuis celui-ci.
- Des marges de recul ou des parties libres de construction pourront être imposées afin de préserver les perspectives visuelles dans les monuments depuis les voies ou les espaces publics.
- Toute demande d'autorisation de travaux sur des terrains situés à l'intérieur de ces cônes de vue devra être accompagnée :
 - d'au moins une photographie prise depuis le monument et montrant le terrain ou la direction du terrain où sera situé l'aménagement projeté,
 - de photographies prises des différents points du domaine public situés à l'intérieur du cône de vue d'où sont aperçus simultanément le monument et le terrain en question, et montrant cette visibilité commune.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.
- Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés.
- A l'intérieur des secteurs délimités aux documents graphiques comme secteurs d'urbanisation future, les règles de la ZPPAUP prévaudront à celles du PLU.

II. En secteur Uba

a) Clôtures

- Le long des voies, sont autorisées :
 - les clôtures à claire-voie sur muret de 0.60 m maximum, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m, doublées ou non de haies vives,
 - les murs pleins de 1.80 m de hauteur maximum et 0.20 m d'épaisseur minimum.
- Le long de la rue de Chartres, seules sont autorisées les clôtures à claire-voie sur muret de 0.60 m maximum, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m, doublées ou non de haies vives.

- Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement, leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.
- Les murs de clôture ou grilles anciennes de clôture d'intérêt patrimonial (inscrit par un trait rouge dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) sont conservés et entretenus ou restaurés.

b) Toitures

- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée soit en ardoises, soit en tuiles plates de terre cuite couleur brun rouge vieilli (de l'ordre de 28 unités au m²). Dans le lotissement du Filoir, les tuiles seront plates, sans emboîtement, avec un minimum de 28 tuiles au m².
- Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire, non ondulés, sont autorisés.

III. En secteur Ubai

Les clôtures seront ajourées et traitées avec des matériaux respectant le caractère naturel du secteur.

IV. En secteur Ubc

- Tout aménagement devra garantir le caractère naturel du secteur.
- Les constructions existantes et ouvrages liés à la rivière seront maintenus, entretenus et restaurés dans l'esprit de composition d'origine, avec le même matériau et selon les mêmes mises en œuvre.
- Les abris de jardin, kiosques, passerelles, hangars à bateaux, pontons, jeux pour enfants seront édifiés en bois ou à parements de bois et couverts en tuiles plates dites « petit moule » (65 au m²).
- La pile du pont ainsi que les parapets seront en pierre, les mains-courantes et garde-corps des passerelles seront en fer peint.
- Les allées piétonnes et chemins des bords de rivière seront stabilisés et engravillonnés. Leurs bordures seront engazonnées.
- Les clôtures, si elles sont absolument nécessaires, seront constituées de haies variées, arbustives, en charmille, noisetiers, fusains (les thuyas étant proscrits).

V. En secteur Ubd

- Tout aménagement, toute restauration et entretien des constructions existantes ainsi que toute construction nouvelle devra s'efforcer de garder et prolonger l'esprit « 1900 » de la composition urbanistique et architecturale du secteur.

a) Restauration et entretien des constructions existantes

- Les formes, volumes et pentes de toitures seront maintenus, les couvertures et les façades seront restaurées avec les mêmes matériaux et selon les mêmes mises en œuvre.
- Un soin tout particulier sera apporté à la conservation des éléments décoratifs de toiture, de façades. Les parties dégradées de ces éléments seront restituées à l'identique.
- Toute extension mineure des constructions existantes sera faite dans les mêmes matériaux et selon la même mise en œuvre et les mêmes éléments décoratifs ou à défaut par un volume en verrière (métal et verre).

b) Ouvertures

- Pour les nouveaux éclairagements de combles, seuls pourront être admis :
 - les tabatières,
 - les lucarnes identiques à celles qui existent à condition qu'elles soient axées sur les travées de baies ou les trumeaux intermédiaires de la façade,
 - les fenêtres de toit du type Vélux, de plus petites dimensions, surface inférieure à 1 m², plus hautes que larges (inférieures à 0.80 m de large) et posées encastrées.

Leur nombre demeurera proportionné à l'importance de la toiture.

c) Clôtures :

- Les clôtures existantes constituées d'un mur bahut en pierre de taille ou en moellons de pierre apparents avec chapeau de brique, ou entièrement en briques, d'une hauteur comprise entre 0.80 m et 1.30 m et surmontés d'une grille de fer forgé à barreaux verticaux, jusqu'à concurrence de 2 m, seront maintenues et restaurées.
- Les nouvelles clôtures créées s'inspireront des modèles existants. En particulier, les piliers de portail seront en briques, leurs vantaux seront métalliques, en partie haute, à barreaudage vertical identique à celui des grilles latérales, en partie basse, fermés de tôles d'acier jusqu'à la hauteur du mur bahut de la clôture.
- Les murs de clôture ou grilles anciennes de clôture d'intérêt patrimonial (inscrit par un trait rouge dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) sont conservés et entretenus ou restaurés.

VI. En secteur Ube

- Tout aménagement, toute restauration ou toute construction neuve devra assurer le maintien de l'intégrité de l'architecture et des parcs des domaines et de leur environnement existant.
- Les constructions existantes seront entretenues et restaurées en respectant l'homogénéité de leurs compositions et aspects originaux ou issus des transformations du XIX^{ème} ou du début du XX^{ème} siècle.

- Les hauts murs de clôtures existants seront conservés et restaurés avec les mêmes types de matériaux et de mise en œuvre.
- Les éléments décoratifs tels que mares, douves et bassins, folies, volières et petits pavillons, puits, terrasses dallées et balustrades, statues, ..., seront restaurés à l'identique.
- Les murs de clôture ou grilles anciennes de clôture d'intérêt patrimonial (inscrit par un trait rouge dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) sont conservés et entretenus ou restaurés.

ARTICLE Ub 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

I. En tous secteurs

- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 300 m² d'espace libre.

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à tous les lots représentant 20 % de la surface totale de l'opération (voirie comprise), 10 % de la superficie totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de hautes tiges.
- Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U et situés à une distance n'excédant pas 200 m.
- **Le long des voies de chemin de fer**, les plantations d'arbres ne pourront se faire à moins de 6 m par rapport au chemin de fer, et les plantations de haies vives ne pourront se faire à moins de 2 m par rapport au chemin de fer.

II. En secteur Ubc

Les plantations existantes à caractère local, y compris les boisements, seront maintenues, entretenues. Elles seront renouvelées, lorsque c'est techniquement possible, par des essences garantissant le même caractère paysager.

III. En secteur Uba

- Les espaces naturels boisés ou aménagés en jardins publics d'agrément et de loisirs (inscrit en vert foncé dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) où l'aspect végétal domine sont conservés et entretenus.
- Les parcs et jardins privés dont la composition et les plantations sont de qualité (inscrit en vert moyen dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) devront être maintenus et entretenus. La construction y est limitée aux seules extensions de constructions existantes.

IV. En secteur Ubd

- Les plantations de platanes de l'avenue Georges-Clémenceau et de la place de la Gare seront maintenues et renouvelées avec les mêmes essences.
- Les sols des trottoirs de l'avenue Georges-Clémenceau et de la place de la Gare seront en asphalte ou en enrobé rouge (ou similaire) et conserveront leurs bordures en pierre (complétées autant que de besoin en pierre), la partie centrale du terre-plein de la place de la Gare sera maintenue engravillonnée (ou en béton désactivé).
- Les espaces naturels boisés ou aménagés en jardins publics d'agrément et de loisirs (inscrit en vert foncé dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) où l'aspect végétal domine sont conservés et entretenus.

- Les parcs et jardins privés dont la composition et les plantations sont de qualité (inscrit en vert moyen dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) devront être maintenus et entretenus. La construction y est limitée aux seules extensions de constructions existantes.

V. En secteur Ube

- Les espaces naturels boisés ou aménagés en jardins publics d'agrément et de loisirs (inscrit en vert foncé dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) où l'aspect végétal domine sont conservés et entretenus.
- Les parcs et jardins privés dont la composition et les plantations sont de qualité (inscrit en vert moyen dans le plan de l'inventaire patrimonial complémentaire à la ZPPAUP annexé au présent règlement) devront être maintenus et entretenus. La construction y est limitée aux seules extensions de constructions existantes.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder :

SECTEURS	C.O.S. en %
Uba et Ubd	1
Ubc	0.50
Ube	Sans objet

- Le coefficient d'occupation des sols des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.